

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ВІДНОВЛЕННЯ МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ РЕГІОНУ

КОСЯК А. П.

ГЕЛЕВЕРЯ Є. М.

кандидат економічних наук

Харків

Щоб розвиток бізнесу щодо відновлення міського житлового фонду став можливим, треба досягнути двох цілей: розмежувати відповідальність та чітко визначити, за які види робіт мешканці платять місту, і що ми зобов'язані робити за ці гроші. Сьогодні будь-які роботи всередині приватизованої квартири здійснюються за окрему плату, а в тариф включено обслуговування місць загального користування. Усе, що мешканці платять за утримання будинку, йде виключно на поточні роботи, а капітальний ремонт необхідно дотувати з міського бюджету, а тому реформа житлово-комунального господарства повинна базуватися на створенні конкуренції на ринку робіт та послуг щодо відновлення міського житлового фонду. Проте, на жаль, у Харківському регіоні перспективні механізми організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду носять переважно науково-декларативний характер: автори при підготовці цієї статті спиралися на розробки відомих учених в галузях економіки, містобудування й територіального планування, міського будівництва та господарства: Бабаєва В. М., Добкіна М. М., Онищука Г. І., Семчука Г. М., Рибачка В. В., Торкатюка В. І., Шутенка Л. М., Манцевича Ю. М., Руденко В. А. [1 – 10] та ін. Кут зору зазначених дослідників спрямовано виключно в площину проблем недостатнього фінансування житлово-комунального господарства [1, 3, 6, 7], кадрової політики у житловому секторі економіки регіону [4, 5, 8, 9], економіко-правових проблем галузі [2, 10] тощо, тоді як організаційно-фінансові аспекти відновлення міського житлового фонду на регіональному рівні комплексно не досліджено.

Тому нами було поставлено за мету комплексно й системно дослідити організаційно-фінансові аспекти відновлення міського житлового фонду на регіональному рівні та надати пропозиції щодо оптимізації інституційних відносин у житловому секторі економіки регіону.

Відносини житлових підприємств регіону та населення до останнього часу залишаються недосконалими в організаційно-фінансовому ас-

пекті – населення змушено платити квартплату, а житлово-експлуатаційні підприємства можуть виконувати роботи, а можуть їх імітувати. Головна вада цих відносин криється в тим, що житлово-експлуатаційні підприємства самі собі замовляють роботи, самі їх оплачують і самі контролюють якість. За часів СРСР таке положення компенсувалося символічною оплатою послуг житлово-комунального господарства. Сьогодні ми розуміємо, що прожити на старі тарифи неможливо, а збільшуючи їх, необхідно піднімати якість послуг, формуючи нові механізми організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду регіону. Тому місцева влада повинна забезпечити нову організаційно-фінансову систему контролю за наданням послуг у системі житлово-комунального господарства.

У населення буде можливість контролювати роботу житлово-експлуатаційних організацій тоді, коли у відносинах між єдиним замовником (КП «Жилкомсервіс») та міською владою, як контролюючим органом, з'явиться ще одна ланка – людина або організація, що представляє інтереси конкретного будинку. Така людина повинна знати всю історію будинку: у якому році і що замінювали з елементів будинку, коли закінчуються строки експлуатації труб, коли необхідно ремонтувати кривля тощо. Сьогодні це найкраще знає майстер житлово-експлуатаційної дільниці, а мешканців з необхідними знаннями майже немає. А тому конче необхідно запровадити в регіоні інститут «управбудів», які стежили б за будинками від імені мешканців, контролювали якість послуг. Проте, якщо мешканці будуть скаржитись на якість робіт, а спеціальна контрольна комісія встановить неякісні послуги – людина, що підписала акт, підлежить фінансовим санкціям.

Сьогодні окремі регіональні бізнес-структури вже мають бажання взяти на обслуговування житловий фонд – починаючи з вулиці і закінчуючи цілим мікрорайоном, проте вони повинні довести свою інвестиційну та організаційну спроможність купити нову техніку, інвентар тощо. Разом з тим на базі існуючих житлово-експлуатаційних підприємств можуть бути створені структури, що візьмуть на себе функції управбуду, наймуть робітників для виконання платних робіт у приватизованих квартирах.

Щоб житлово-експлуатаційні підприємства змогли конкурувати на ринку послуг по відновленню житлового фонду з приватними структурами, які туди обов'язково прийдуть, необхідно надати їм стартові умови, наприклад, надати переважне право на використання приміщення. Слід відзначити ще одну перевагу існуючих житлово-експлуатаційних підприємств – те, що вони першими з'являться на цьому ринку.

Перспективним напрямом у формуванні організаційно-фінансових механізмів відновлення житлового фонду є створення сайту будинку, на якому мешканці зможуть обмінюватися інформацією, надавати комунальні поради, спільно приймати рішення відносно благоустрою – адже працюючим людям важко зустрітися в умовний час.

Окремим питанням у відновленні регіонального житлового фонду є розвиток такого сегмента ринку нерухомості, як реконструкція будівель жилого і фонду і зонування простору відреконструйованих приміщень під ізольовані квартири з подальшою реалізацією квартир на ринку нерухомості. Як правило, під реконструкцію придбаються гуртожитки, які належать відомствам, об'єкти Фонду державного майна, приміщення, які знаходяться на території заводів, колишні приміщення побутового призначення тощо. У спорудах, які реконструюються під жилі квартири, як правило, повністю замінюються застарілі комунальні мережі – водопровідні, каналізаційні, електричні, простір кімнат-квартир зонується за допомогою гіпсокартону, підводяться відводи води й каналізації в кожную квартиру, обладнується санвузол.

До «плюсів» такої нерухомості можна віднести «демократичну» ціну. Вартість квартир у відреконструйованому будинку, як правило, нижче цін на аналогічне житло в будинках старої споруди із застарілими, а частіше і просто аварійними комунікаційними мережами. У відреконструйованому будинку водопровідні й каналізаційні мережі замінюються повністю, на вході встановлюються очисні фільтри (фільтри також рекомендуються встановлювати й безпосередньо в квартирах, на вході води) – що робить більш безпечним наше водоспоживання. Фірми, які займаються реконструкцією, надають покупцям квартир в таких будинках, власну безвідсоткову розстрочку, як правило, до 2-х років. Тобто, покупцю квартири у відреконструйованому будинку достатньо мати від 50% вартості квартири для того, щоб стати власником житла і сплачувати залишок вартості вже безпосередньо фірмі, яка робила реконструкцію, без відсотків і переплат. Схема придбання в розстрочку

зручна для молодих сімей, які мають стабільний прибуток і стартовий капітал для уплати першого внеску і які мають потребу в першому власному житлі.

«Мінусами» такого житла є планування. Як правило, приміщення у відреконструйованому будинку планувались за іншим цільовим призначенням – кабінети, палати (якщо була реконструйована будівля, що планувалась під лікарняний комплекс), приміщення побутового призначення (колишні хімчистки, пральні і т. д.), гуртожитки. Фірми, що проводять реконструкцію, орієнтуються, як правило, не на перепланування простору приміщень в повноцінні типові 1-кімнатні ізольовані квартири (площею 30 – 32 м²), а в квартири, що плануванням нагадують «гостинки» – тобто, без чітко зонованої кухні (зазвичай – кухня в коридорі, так звана «міні-кухня»), санвузол сумісний (у пропозиціях присутні квартири з ванною та душовою кабінкою). Часто у відреконструйованих будинках також відсутній підвід газу, для приготування їжі використовують електричні плити. До того ж планування поверхів, на якому розташовані квартири у відреконструйованому будинку, зазвичай являють собою коридор, вздовж якого розташовано квартири, а не тамбури на 2 – 3 квартири, як в панельних будинках або «під'їзне» розташування в «хрущівках». Усе це забезпечує досить низьку ліквідність такого житла.

Держава в останні декілька років багато пропагандує політику будівництва соціального житла. У той же час, не дочекавшись державних програм і підтримки, приватний бізнес самостійно повинен вирішувати питання виведення на ринок нерухомості доступного житла, надаючи власні програми придбання не на словах, а на ділі вирішуючи житлове питання мешканців міста.

Суб'єктів, що приймають участь в організаційно-фінансовому забезпеченні відновлення житлового фонду, можна поділити на три групи – це держава, приватний бізнес і фізичні особи. Кожен з них може брати участь в проектах, пов'язаних з розвитком нерухомості (будівництвом, реконструкцією, експлуатацією) як інвестор, кредитор або керівник – усе залежить від того, які функції виконуються цією організацією. Інвестор цікавиться в першу чергу можливістю власних вигідних капіталовкладень, завдання кредитора полягає в забезпеченні зворотності й платності кредитних ресурсів, що надаються позичальникові для здійснення проекту, компанія, що управляє – займається, власне, реалізацією проекту, чи то нове будівництво, чи відновлення або експлуатація існуючого об'єкта з забезпе-

ченням прибутковості проекту для інвесторів і кредиторів.

Важливу обмовку, проте, слід зробити відносно державних і комунальних організацій, головний інтерес яких повинен полягати не в забезпеченні прибутковості своїх інвестицій (що, втім, може сприятливо позначатися на наповненні бюджету), а в досягненні позитивних результатів для економічного і соціального добробуту, у розвитку регіону, підвищенні інвестиційної привабливості міста, зростанні виробництва, створенні нових робочих місць. Поліпшення інвестиційної привабливості регіону відповідає інтересам кожного з перелічених суб'єктів. Питання в даному випадку лише в тому, чи може дозволити собі приватний підприємець керуватися в першу чергу інтересами міста в цілому, а не своїми власними. Як правило, ні, але якщо цей приватний підприємець відчуває не лише пряму залежність своїх прибутків від рівня добробуту міста, але і в змозі реально впливати на нього (є великою компанією, що має в розпорядженні достатні фінансові можливості), він може взяти на себе частину функцій міських структур. Звичайно, це так звані «містоутворюючі» підприємства, доля яких у валовому продукті, що виробляється на території міста, може складати до 50 відсотків, а іноді й більше. У цьому випадку говорять про проекти міського розвитку, побудованих на основі суспільно-приватного партнерства.

Таким чином, фінансування проектів, пов'язаних з розвитком нерухомості, може здійснюватися компанією, безпосередньо зайнятою реалізацією проекту, за рахунок власних інвестицій, залучених інвестицій або кредитних ресурсів. Дуже часто, і ця тенденція нині продовжує розвиватися, жодне з цих джерел не є єдиним. Компанії можуть запрошувати до участі в проектах декількох співінвесторів, беруть додатково кредити в банках для фінансування як окремих етапів, наприклад, завершення будівництва, так і проектів у цілому. Усе вирішує абсолютна й відносна прибутковість і терміни окупності проекту, об'єми необхідних засобів. Використання механізмів фінансового леведреджа, управління активами та проектними ризиками дозволяє досягати максимальної віддачі для кожного з учасників проекту і визначає раціональну долю участі кожного у фінансуванні.

Виходячи із вищесказаного і керуючись основами здійснення результативного підходу до управління механізмом організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду міського комплексу, нами розроблено алгоритм реалізації процесу забезпечення економіч-

ної результативності організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду міського комплексу в умовах регіонів України (рис. 1). Використання даного алгоритму при управлінні житлово-комунальним господарством міського комплексу регіонів України забезпечує: основну систему управління, яка полягає у визначенні результатів, оперативному управлінні і контролі за ним; врахування при управлінні особливостей стану середовища житлово-комунального господарства; прогнозування можливості виникнення проблем шляхом постійного моніторингу стану середовища житлово-комунального господарства міського комплексу в умовах регіонів України; здійснення постійного поточного контролю; оцінку кінцевих результатів з врахуванням обраних критеріїв.

Практична реалізація даного алгоритму вимагає розробки методичних рекомендацій по здійсненню таких етапів, як:

- ✦ комплексний аналіз економічної результативності механізму відновлення житлового фонду;
- ✦ визначення шансів і погроз з боку зовнішнього і внутрішнього середовища;
- ✦ оцінка адаптованості напрямків діяльності механізму відновлення житлового фонду міських комплексів України до умов середовища;
- ✦ виявлення причин відхилень від поставлених цілей.

У результаті проведених досліджень розкрито взаємозв'язок критеріїв результативності діяльності механізмів організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду на регіональному рівні і визначено послідовність звертання до них в процесі управління розвитком житлово-комунального сектора економіки регіону. Отже, можна зробити висновок, що вдосконалення механізму організаційно-фінансового забезпечення відновлення міського житлового фонду повинне здійснюватись на основі більш повного урахування регіональних особливостей середовища діяльності житлових підприємств – сюди можна віднести наявність і технічний стан житлового фонду, технічну і матеріальну базу житлових підприємств, демографічну і соціальну структуру населення тощо. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Бабаєв В. М., Шутенко Л. М., Семенов В. Т., Малярєнко В. А., Карпушин Е. І. Припинити деградацію основних фондів стане можливим, якщо реалізується Програма реформування і розвитку

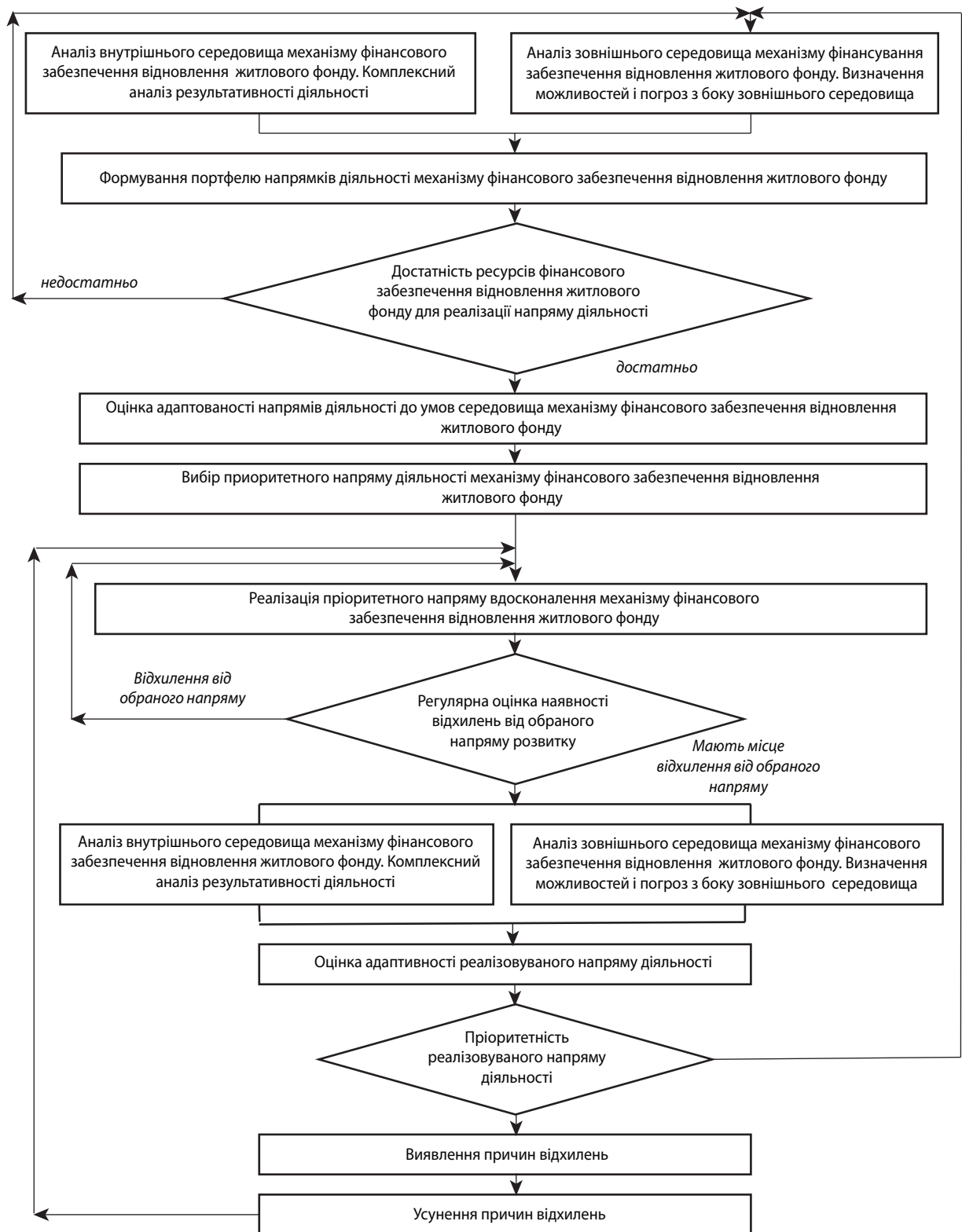


Рис. 1. Схема управління процесом відновлення міського житлового фонду в умовах регіонів України

житлово-комунального господарства // Міське господарство України.– 2003.– № 3.– С. 2 – 7.

2. Добкін М. М. Виконавчі органи міських рад : монографія / Добкін М. М.– Х.: ТД «Золота миля», 2009.– 288 с.

3. Лега Ю. Г., Качала Т. М., Чечетова Н. Ф. Вдосконалення управління житлово-комунальним

комплексом України в сучасних умовах розвитку націо-нальної економіки.– Черкаси: ЧДТУ, 2003.– 220 с.

4. Онищук Г. І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України / Дорогунцов С. І. (ред.)– К.: Науковий світ, 2002.– 439 с.

5. Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / Торктык В. И., Дмитрук И. А., Стадник Г. В. и др.– Харьков: ХНАГХ, 2004.

6. Сташевський С. Т. Організація міського будівництва в ринкових умовах (на прикладі житлового будівництва в м. Києві): Дис... канд. техн. наук: 08.06.01.– К., 1999.– 133 с.

7. Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы).– Харьков: Майдан, 2002.– 1054 с.

8. Рыбак В. В. Развитие жилищно-коммунальной сферы городского хозяйства // Социально-экономические аспекты промышленной политики.– Донецк: ИЭП НАН Украины.– 2000.– С. 56 – 68.

9. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: монографія / Манцевич Ю. М.– К. : Профі, 2007.– 388 с.

10. Руденко В. А. Управління житловим фондом: навч. посібник.– К.: Гнозис, 2008.– 174 с.